

Российская Федерация, Республика Крым



Общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНКОММУНПРОЕКТ»

СРО-П-196-14022018-117 от 25.06.2018г.

Заказ: 13/01-25-ППТ
Стадия: П
Заказчик: Гр. Трещева Е.Р.
Гр. Манукян О.С.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории и проекта межевания территории
коммунально-складской подзоны, ориентировочной площадью
3,65га, расположенной на территории пгт. Гвардейское,
Гвардейского сельского поселения Симферопольского района
Республики Крым.

ТОМ-1

13/01-25-ППТ

Основная часть (утверждаемая часть)
проекта планировки территории.

Ген. директор

С.В. Зайцев

ГИП

С.В. Зайцев

г. Симферополь
2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
2.1 БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ	5
2.2 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	5
2.3 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства склада.....	6
2.3.1 Объекты строительства склада	6
2.3.2 Объекты иного назначения	7
2.3.2.1 Объекты озеленения территории	7
2.3.2.2 Объекты благоустройства территории.....	7
2.3.3 Объекты транспортной инфраструктуры	8
2.3.3.1 Сеть улиц и дорог.....	8
2.3.3.2 Объекты хранения автомобильного транспорта.....	9
2.3.4 Объекты коммунальной инфраструктуры	9
2.3.5 Инженерная подготовка и инженерная защита территории	11
3 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ	11

					ПРОЕКТ планировки территории, ориентировочной площадью 3.65 га, расположенной на территории, пгт. Гвардейское, Гвардейского сельского поселения, Симферопольского района, в границах земельных участков с к/н90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Гвардейского сельского поселения , пгт. Гвардейское с/с уч. №1,2,лот №17 .			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки территории и проект межевания территории)	Лит.	Лист	Листов
ГИП		Зайцев С.В					1	
Разработал		Зайцева Ю.Г.				ООО «РЕГИОНКОММУНПРОЕКТ»		
Н. Контр.		Кравченко В.Н						
						2		

Площадь проектируемой территории составляет 36510 кв. м (3.651 га).

Проектом планировки территории в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации решены следующие задачи:

- установлена красная линия с условным номером 03;
- выделен элемент планировочной структуры – квартал (условный номер 03);
- установлены границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установлены границы территорий общего пользования;
- определены характеристики и очередность планируемого развития территории.

Проектом планировки территории определена очередность развития проектируемой территории в 1 этап, соответствующий периоду: январь 2026 года – сентябрь 2036 года.

Проект планировки территории в составе документации по планировке территории выполнен с учетом следующей градостроительной документации:

- Схема территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.10.2015 № 2004-р;
- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная Постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 28.02.2022 № 106);
- Генеральный план Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный Решением 85 (внеочередная) сессия 1 созыва СИМФЕРОПОЛЬСКИМ РАЙОННЫМ СОВЕТОМ от 06.12.2018 № 1075.
- Правила землепользования и застройки Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные Решением 89 (внеочередная) сессия 1 созыва СИМФЕРОПОЛЬСКИМ РАЙОННЫМ СОВЕТОМ от 13.03.2019 № 1160.

(№104 от 05.03.2025 «О внесении изменений в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1160 «Об утверждении правил землепользования и застройки Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»)).

Решения о размещении объектов капитального строительства приняты с учетом действующих нормативов градостроительного проектирования и свода правил:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции от 07.04.2022 № 219) (далее также – РНГП Республики Крым);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики, Приложение 14 к решению 76 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 № 983
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с учетом частей (разделов, пунктов) СП 42.13330.2016, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается

Основная часть проекта планировки территории

соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815.

Документация по планировке территории разработана в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на момент проектирования.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории

Проект планировки территории разработан на проектируемую территорию площадью 3.651 га, в границах которой отсутствуют установленные красные линии и существующие элементы планировочной структуры.

Местоположение проектируемой территории: Республики Крым, Симферопольский район, Гвардейского сельского поселения, пгт. Гвардейское с/с уч. №1, 2, лот №17, кадастровый номер участков 90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056.

Проектом планировки территории установлены границы планируемого элемента планировочной структуры – квартал (условный номер 03). Вид элемента планировочной структуры определен в соответствии с Видами элементов планировочной структуры, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр.

Очередность планируемого развития территории строительства объектов капитального строительства магазина и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

2.1 Баланс территории

Баланс территории в границах проектируемой территории приведен ниже (Таблица 1).

Таблица 1

Наименование	Площадь	
	га	%
Проектируемая территория	3.651	100
Зона размещения объектов капитального строительства	1.152	31.55
Территории, не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства	2.499	68.45

2.2 Устанавливаемые параметры застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, в случае если требования, установленные ПЗЗ, противоречат требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования в соответствующей области применения, допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке может определяться

						5

Основная часть проекта планировки территории

на основании требований, установленных региональными нормативами градостроительного проектирования.

Устанавливаемые параметры и показатели плотности застройки территории приведены ниже (Таблица 2).

Таблица 2 – Устанавливаемые параметры и показатели плотности застройки территории

Территория	Максимальная этажность	Показатели плотности застройки		Параметры застройки территории	
		Котн, не более	Кисп	Км/м, не менее	К _{оз} , не менее
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (земельный участок с кадастровым номером 90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056	4	Не подлежит установл ению	Не подлежит установл ению	6-8 чел. Работающие в двух смежных сменах.	Не более 15 %
				Допустимое размещение парковочного пространства: - Работающие в двух смежных сменах, чел. 6-8. В границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056	Допустимое размещение озеленения: - не более 100% в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056
Иные параметры: – Отступ от границ земельного участка: Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц					
Примечания 1 Номер земельного участка – см. лист 1 «Чертеж межевания территории» в составе графической части основной части проекта межевания территории. 2 Кз - коэффициент застройки. 3 Кпз - коэффициент плотности застройки. 4 Котн - максимальный расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории. 5 Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории. 6 Км/м - расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест). Работающие в двух смежных сменах,. 6-8 чел. Согласно Таблица Ж.1 СП 42.13330.2016. 7 Коз - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания.					

2.3 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства склада.

2.3.1 Объекты строительства

						6

Основная часть проекта планировки территории

Характеристики объектов планируемых для размещения объектов капитального строительства склада, данные объекта приведены ниже (Таблица 3).

Таблица 3 – Характеристики объектов планируемых для размещения объектов капитального строительства склада

Номер элемента планировочной структуры (квартала)	Наименование объекта капитального строительства	Номер на чертеже	Этажность	Статус объекта	Очередность
01	Административно-складское	1	2	П	1 этап
01	Административно-складское	2	2	П	1 этап
02	Склад	3	1	П	1 этап
02	Склад	4	1	П	1 этап
02	Склад	5	1	П	1 этап
02	Склад	6	1	П	1 этап
02	Склад	7	1	П	1 этап
03	Склад	8	1	П	1 этап
Примечания 1 № по эксплик. – см. «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию. 2 Этажность может быть уточнена на этапе рабочего проектирования с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п. 2.2 настоящего документа. 3 Статус объекта: П – планируемый к размещению.					

2.3.2 Объекты иного назначения

На стадии подготовки документации по планировке территории не устанавливается (может быть не установлено): расчетная площадь зданий. Данные параметры и показатели устанавливаются на этапе разработки проектной документации в пределах параметров застройки территории, установленных настоящей документацией (подраздел 2.2). При этом расчет обеспеченности озелененными территориями, а также площадками различного функционального назначения необходимо осуществлять в соответствии с РНГП Республики Крым.

2.3.2.1 Объекты озеленения территории

Озеленение земельного участка с кадастровым номером 90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056, подлежащего застройке в границах проектируемой территории, предназначенных для озеленения, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. (Примечание — Для промышленных предприятий, размещенных в климатических районах I— III (по СП 131.13330), площадь озеленения не должна превышать 15 % производственной территории, для климатического района IV площадь озеленения допускается увеличивать до 25 %). Согласно СП 403.1325800.2018 п.5.3.

Исходя из нормативных требований пункта 5.3 СП 403.1325800.2018, расчетный коэффициент озеленения земельного участка с кадастровым номером 90:12:010801:196 и

						7

Основная часть проекта планировки территории

90:12:010801:1056, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания на проектируемой территории составляет не более 15%.

В границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056 размещено 100% требуемой площади озелененных территорий.

2.3.2 Объекты транспортной инфраструктуры

2.3.2.1 Сеть улиц и дорог

Основные параметры сети улиц и дорог, этапы строительства, реконструкции данных объектов приведены ниже (Таблица 4).

Таблица 4 – Основные параметры сети улиц и дорог, этапы строительства, реконструкции данных объектов

Категория улиц и Дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Число полос движения	Ширина полосы движения, м	Наименьшая ширина пешеходной части тротуара, м	Значение объекта	Статус объекта	Очередь строительства
Проезды	40	1-2	3.0	1.5	ОИЗ	П	2 этап

Примечания

1 Улично-дорожная сеть – см. «Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети».

2 Трассировка, параметры и очередность реализации улично-дорожной сети могут быть уточнены на этапе рабочего проектирования.

3 Статус объекта: П – планируемый к размещению.

4 Значение объекта: ОИЗ – объект иного значения.

5 Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

6 Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на этапе рабочего проектирования.

2.3.2.2 Объекты хранения автомобильного транспорта

Организация парковочного пространства для земельного участка с кадастровым номером 90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056 осуществляется в соответствии с таблицей Ж.1 СП 42.13330.2016.

Исходя из нормативных требований пункта СП 42.13330.2016 таб. Ж.1, расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении Работающих в двух смежных сменах, 6-8 чел.

При этом 100% требуемой площади, необходимой для организации машино-мест, размещено в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:010801:196 и 90:12:010801:1056.

Характеристики объектов транспортного обслуживания, этапы строительства, реконструкции данных объектов приведены ниже (Таблица 5).

Таблица 5 – Характеристики объектов транспортного обслуживания, этапы строительства, реконструкции данных объектов

						8

№ по экспликации	Наименование	Площадь, необходимая для организации машино-мест (парко-мест), Работающих в двух смежных сменах, 6-8 чел	Значение	Статус	Условный номер планируемого элемента планировочной структуры	Очередь строительства
Объекты хранения транспортных средств						
9,10	Парковка легковых транспортных средств (плоскостная открытая стоянка автомобилей)	6-8 чел. Работающих в двух смежных сменах	ОИЗ	П	01	2 этап

Примечания:

- 1 Объекты транспортного обслуживания отображены на листе 4 «Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети» в составе Графической части Материалов по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории.
- 2 Характеристики, приведенные в данной таблице, а также другие параметры объектов транспортного обслуживания могут быть скорректированы на этапе разработки проектной документации с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в подразделе 2.2 настоящего документа.
- 3 Статус объекта: П – планируемый к размещению.
- 4 Значение объекта: ОИЗ – объект иного значения.
- 5 Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на этапе разработки проектной документации.

2.3.4 Объекты коммунальной инфраструктуры

В границе проектируемой территории в части развития систем коммунальной инфраструктуры прокладка магистральных сетей не предусмотрена. Подключение потребителей на проектируемой территории предлагается по планируемым к размещению распределительным сетям, в соответствии с максимальной мощностью потребителей и точками подключения, указанными в технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо получить на этапе разработки проектной документации.

Электроснабжение.

В настоящее время на территории проекта планировки отсутствуют сети электроснабжения. Возможность их подключения существует.

Наружное освещение предлагается выполнить светильниками со светодиодными лампами устанавливаемыми на кронштейнах металлических опор. Сеть наружного освещения – кабельная и воздушная.

Таким образом, для обеспечения электроэнергией проектируемых потребителей, проектом планировки предусматривается размещение следующих объектов местного значения:

- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ.
- ТП – 2 шт.

Водоснабжение.

В настоящее время на территории проекта планировки отсутствуют сети водопровода. Возможность их подключения существует.

Водоснабжение будет осуществляться путем подключения к поселковым сетям путем подземной прокладки трубопроводов.

Таким образом, для обеспечения водоснабжения проектируемых потребителей, проектом планировки предусматривается размещение следующих объектов местного значения:

- Двух резервуаров для наружного пожаротушения $V_{\text{каждого}}=108 \text{ м}^3$
- Прокладка трубопровода В1, диаметром 100 мм.

Водоотведение.

В настоящее время на территории проекта планировки отсутствуют сети водоотведения. Возможность их подключения существует.

Водоотведение будет осуществляться путем подключения к поселковым сетям путем подземной прокладки трубопроводов.

Газоснабжение.

В настоящее время на территории проекта планировки отсутствуют сети газоснабжения. Возможность их подключения отсутствует.

Технические характеристики сетей водоснабжения, водоотведения (канализации), электроснабжения уточнить на стадии разработки проектной документации. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, планируемых к размещению в границах проектируемой территории, этапы строительства, реконструкции данных объектов приведены ниже (Таблица 6).

Таблица 6 – Характеристики объектов коммунального обслуживания, этапы строительства данных объектов

Наименование	Протяженность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Величина			
Водоснабжение					
Водопровод	км	0,620	ОМЗ ГО	П	2 этап
Водоотведение					
Канализация самотечная	км	0,549	ОМЗ ГО	П	2 этап
Электроснабжение					
Кабельная линия электропередачи 0,4 кВ	км	0,783	ОМЗ ГО	П	2 этап
Примечания					
1 Статус объекта: П – планируемый к размещению.					
2 Значение объекта: ОМЗ ГО – объект местного значения.					
3 Характеристики, приведенные в данной таблице, а также другие параметры объектов коммунальной инфраструктуры могут быть уточнены на этапе разработки проектной документации.					

2.3.5 Инженерная подготовка и инженерная защита территории

Для сбора и отвода поверхностных сточных вод выполнена вертикальная планировка территории («Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» в составе графической части материалов по обоснованию).

В составе инженерной подготовки территории, предусмотренной в границах проектируемой территории, предлагаются:

- мероприятия по вертикальной планировке территории;
- устройство канализации дождевой самотечной. Отвод дождевых вод с территории площадки строительства осуществляется самотеком с помощью уклона местности на зеленую зону.

3. Ведомость координат поворотных точек красных линий

Ведомость координат поворотных точек красной линии с условным номером 01 приведена ниже (Таблица 7).

Таблица 7 – Ведомость координат поворотных точек красной линии с условным номером 01

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4992589.60	5183264.44		
2	4992570.61	5183310.80		
3	4992543.36	5183377.10		